

青岛阿里山小区土地使用权到期后,业主淡定对待 房子“撞限”8年租售没受影响

房屋产权到期之后究竟该怎么办?这个争论已久的问题终于在国家层面得以破题。日前,国土资源部和住建部会商后回复,对于少数住宅建设用地使用权到期问题,业主不需要提出续期申请,不需要缴费,可正常办理交易和登记手续。1月4日,记者回访青岛开发区阿里山小区这个使用期“撞限”已8年的小区发现,由于多年来当地国土部门执行的办法与刚刚出台的政策如出一辙,这里的业主们早已淡定对待,并未妨碍小区住宅的出售和出租。

文/片 本报记者 潘旭业

都知道有使用年限 但买房时没当回事

4日,记者来到位于青岛开发区阿里山路的阿里山小区,如今距2009年该小区首批住宅用地使用权撞“限”已过去了近8年,与最初撞“限”时不同,这里的居民早已非常淡定。因为虽然房子建设用地使用权到期,但这么多年来,既没有相关部门过来要求缴纳费用,也没有影响正常的交易。相反,受今年青岛地区房价整体上升的影响,阿里山小区的住宅价格也水涨船高,均价8000多元,作为一个建成20多年的老小区,这个价格已经非常可观。

据悉,这个一期建成于1994年的小区,是青岛开发区最早建设的一批商品房之一,占据了较好的地理位置,紧邻当地最好的黄浦江路小学、长江路小学以及开发区第一人民医院。据阿里山小区一期业主任女士讲述,她1993年从高密来到青岛开发区,1995年以每平米1000多元的价格买下一套房子,土地使用权于2011年到期。“当时我们都知道房屋土地使用年限的事,但都没有太当回事。”任女士说,因为即使土地已经到期了,仍然可以在房产交易中心正常办理过户等手续,没让续费啥的。

4日,记者在小区内采访时,看到宣传栏上仍张贴着很多房屋销售的信息,也有欲购房者正在找寻合适的房源。“这个小区虽然是老小区,但由于位置好,又是学区房,交易量一直不错。但在2007年-2009年这两三年的时间内,交易量有明显下降,很明显就是受土地使

用权到期的影响。因为当时小区居民和购房者都不知道土地到期后该怎么办,估计都在观望。”青岛开发区某房产中介负责人刘先生说。

对于这种状况,由于当时在国家层面尚无明确规定,青岛开发区房管部门便采取了不需要提出续期申请、不收取费用和正常办理交易和登记手续的方法。由于不影响交易,阿里山小区住宅的交易量又逐渐增加了。而这种方法,也逐渐应用到其他“到限”的小区。

建房时无政策可依 期限定为20-30年

阿里山小区住宅用地使用权撞“限”问题只是青岛开发区众多小区的缩影。据悉,青岛开发区自成立以来,包括阿里山小区在内的出让20年、30年使用年限的住宅出让用地共计41宗,总用地面积667.5亩,业主总数为5071户。其中,土地使用年限为20年的共33宗,年限为30年的8宗。此外,还有35年期限的出让土地8宗。

为何这些小区土地使用年限这么短?原来,作为国务院最早批准成立的14个经济开发区之一,1989年,由于当时尚无政策可依,青岛经济技术开发区在国有土地使用权出让上,做出今天依旧看来大胆尝试:对以阿里山小区为主的部分住宅用地使用权,设定20年和30年不等的期限。一年后,即1990年5月19日,《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》发布,规定居住用地的土地出让最高年限为70年。

据青岛市黄岛区国土资源和房屋管理局相关负责人介绍,2009年,阿里山小区作为全国首批住宅撞“限”个案出现之后,青岛开发区便开始主动寻找解决的办法。然



青岛开发区阿里山小区的居民生活如常。 本报记者 潘旭业 摄

而,由于物权法中未对土地使用权续期应有偿还是无偿做进一步说明,且国家层面也尚未出台相应的实施细则作为登记的参考依据,因此只能在迅速请示上级部门的同时,积极探索尝试适合当地的解决方案。

“由于一直没有得到上级部门的说法,很多业主又有销售房屋的打算,我们在具体操

作上便采取了‘到期’业主不需要提出续期申请、不收取费用和可以正常办理交易和登记手续、可正常抵押等方法。经过这近8年的执行,业主都很接受。”该负责人说。

面临类似问题的 还有温州深圳等地

除了青岛开发区阿里山小

区,全国其他地方住宅用地使用权撞“限”的问题也逐渐突出,温州、深圳、克拉玛依等地也面临着相似问题。但因为没有国家统一的政策依据,所以采用了不同的标准。从国家层面出台政策解决这一问题,已经迫在眉睫。

2016年12月23日,国土资源部召开《自然资源统一确权登记办法(试行)》新闻发布会。

国土资源部副部长王广华在发布会上指出,对于少数住宅建设用地使用权到期如何处理的问题,国土资源部和住建部会商后回复,采用“两不一正常”的过渡性办法处理,即不需提出续期申请,不收取费用,正常办理交易和登记手续。涉及“土地使用期限”仍填写该住宅建设用地使用权的原起始日期和到期日期,并注明:“根据《国土资源部办公厅关于妥善处理少数住宅建设用地使用权到期问题的复函》(国土资厅函〔2016〕1712号)办理相关手续。”

这个政策,与青岛开发区已经执行了近8年的做法如出一辙。



虽然土地使用权已到期,但并未影响小区住宅的正常租售。 本报记者 潘旭业 摄

“8·11”重大交通事故15名责任人被建议处分 宁津农机局一副局长被批捕

本报济南1月5日讯(记者 张玉岩) 5日,山东省安监局通报了淄博市博山区“8·11”重大道路交通事故责任调查。经调查认定,淄博市博山区“8·11”重大道路交通事故是一起生产安全责任事故。目前,宁津县农业机械管理局党组成员、副局长王万风,因涉嫌滥用职权罪,已被宁津县检察院批准逮捕。此外,报告中还建议对15名相关责任人给予党纪、政纪处分。

2016年8月11日8时23分,在淄博市博山区省道S236线(博沂路)与北山路“T”形路口,一辆沿北山路由西向东行

驶的拖拉机变形运输车,先后冲撞沿博沂路由北向南正常行驶的一辆非机动车和三辆机动车,造成11人死亡(8人当场死亡,3人送医院抢救无效先后死亡),21人受伤,直接经济损失650余万元。

经调查,此次事故的直接原因是肇事车驾驶人李建忠驾驶的拖拉机变形运输车,非法改装、严重超载,制动性能不良,导致驾驶人无法有效控制车速,在红灯状态下进入博沂路与北山路“T”形路口,先后冲撞正常行驶的一辆非机动车和三辆机动车,造成事故发生。拖拉机变形运输车所载轧钢机

用导卫配件砸入公共汽车内,导致伤亡扩大。

德州市农机监理站、宁津县农机局未认真履行农机安全监管职责。宁津县农机局党组成员、副局长王万风通过人工为肇事车辆办理年检手续。德州市临邑县隆华创科机械有限公司运输发货管理不严格,未认真查验核定载质量,违法为核定载重1.98吨的肇事车辆装载了7.74吨轧钢配件,导致该车严重超载,都是引发这次事故的间接原因。经调查认定,淄博市博山区“8·11”重大道路交通事故是一起生产安全责任事故。

李建忠,肇事车辆山东N-90876拖拉机变形运输车驾驶员,在事故中死亡,建议免于追究责任。宁津县农业机械管理局党组成员、副局长王万风,不依法履行职责,违规为肇事车辆办理登记、年检手续,并为该车办理两本核定载质量不同的车辆行驶证,涉嫌滥用职权罪,8月29日已被宁津县检察院批准逮捕。待司法机关作出处理后,由当地纪检监察机关或者有关管辖权的单位及时给予相应党纪处分。

此外,宁津县农业机械管理局党组书记、局长李红兵,宁津县委副书记李秀双,建议给予

其行政记大过处分。另有多个单位的相关责任人共计13人,被建议给予党纪、政纪处分。

更正:齐鲁晚报1月5日A07版刊登的《关于济南至青岛高速公路改扩建工程施工期间通行车辆限速限行的通告》,落款日期应为2017年1月4日。特此更正。

山东省公安厅
山东省交通运输厅
2017年1月5日